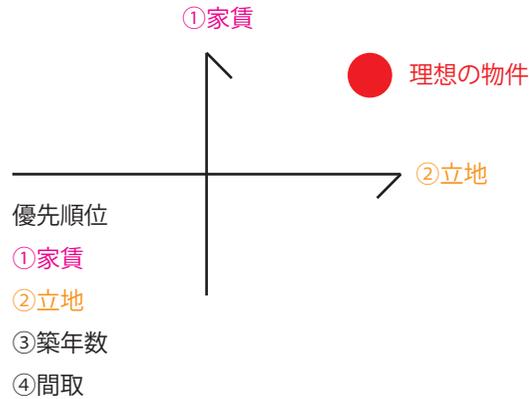


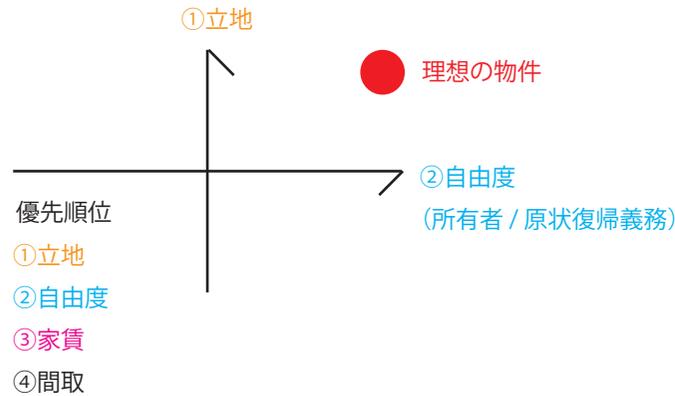
業種による、空き物件を評価する視点（空き物件の条件優先度）の違い

不動産事業者の視点



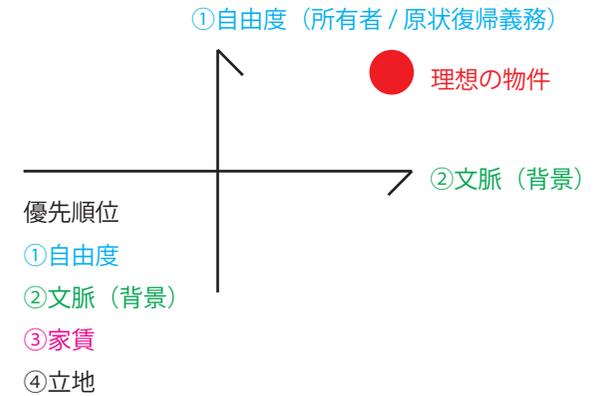
高い家賃で、立地が良く、  
利用者の入れ替わりがスムーズな物件が望ましい。

まちづくり事業者の視点



対象エリア内に加え、活動の拠点となり得る  
立地であること。さらに所有者との関係性が  
良好で、改修や利用の自由度が高いことが望ましい。

アーティストの視点



原状回復義務が厳しくないことが前提条件となる。  
歴史や生活感のある建物は、活用の対象としてより  
魅力的に映る。

同じ空き物件であっても立場によって視点や価値観が異なるため、実際の見え方は大きく異なる。不動産オーナーや不動産事業者にとって「活用できない」と考えられる物件であっても、まちづくり事業者やアーティストの視点を取り入れることで、活用の可能性が生まれることがある。さらに、まちづくり事業者が活用を諦めていた物件であっても、アートという切り口を取り入れることで活用できるケースがある。

このような立場によって生まれる価値観の優先度の違いを活用し、従来の不動産的な視点では価値や活用方法を見いだせなかった空き物件を対象に、アートという新たな視点から具体的な活用方法を見いだせる点が、「アートによる空き家活用」の可能性である。

今回はその導入として、「まちづくり事業者が不動産及び不動産事業者に対して、既存の評価基準では活用が難しい物件を対象として、アートによる活用を説明するケース」を想定し、フローチャートを作成した。

空き物件が生まれる  
不動産的な課題と  
アートが出来ること

不動産の領域

アートの領域

その空き物件が活用  
出来ない「理由」は  
何ですか？

希望家賃が高い

不動産的解決

入居を待つ

アートによる  
イメージアップ

不動産的な成果

アートを導入することで物件のイメージが向上し、適正な家賃設定ができる。

物件活用にとどまらない成果

一時的な利用によって建物の価値が向上する事例を作ること、他の物件の活用にもポジティブなイメージが広がる。

築年数が古い

不動産的解決

家賃を下げる

荷物が捨てられない

アートによる  
暫定利用

改修費が出せない

不動産的な成果

アートイベントを通じ建物に人を招き入れることでネガティブな印象が払拭されるため、次の活用がしやすくなる。

物件活用にとどまらない成果

築年数の古い建物や残置物が、アーティストの視点によって意味を再提示（再解釈）されることで、他の物件も含め、これまでになかった建物の活用方法が見出される。

大家に活用の意思がない

不動産的解決

家賃を上げる

アートによる  
暫定利用

アートによる  
中長期の運用

不動産的な成果

暫定利用を繰り返し、定期的に人が集まる仕組みを作ること、物件の活用イメージが広がり、将来的な入居希望者を呼び込める。

物件活用にとどまらない成果

定期的にアートイベントを開催することで、その場所のファンが生まれ、地域に新しい拠点が生まれる。

立地が非常に悪い

不動産的解決

家賃を下げる

アートによる  
動線の創出

不動産的な成果

これまで「不便」としか説明できなかった地域に、新たな魅力が加わる。

物件活用にとどまらない成果

新たな人の流れが生まれることで、エリアごとの特性を生かした取り組みが可能となり、より一層その地域らしさを表現できる。

etc.

まちづくり事業者が  
行いたい事と、その課題  
(熱海市の場合)

熱海におけるリノベーション  
まちづくりのフロー

まちづくりを実践するスモール  
エリア(任意の範囲)の定義  
→銀座通り商店に設定

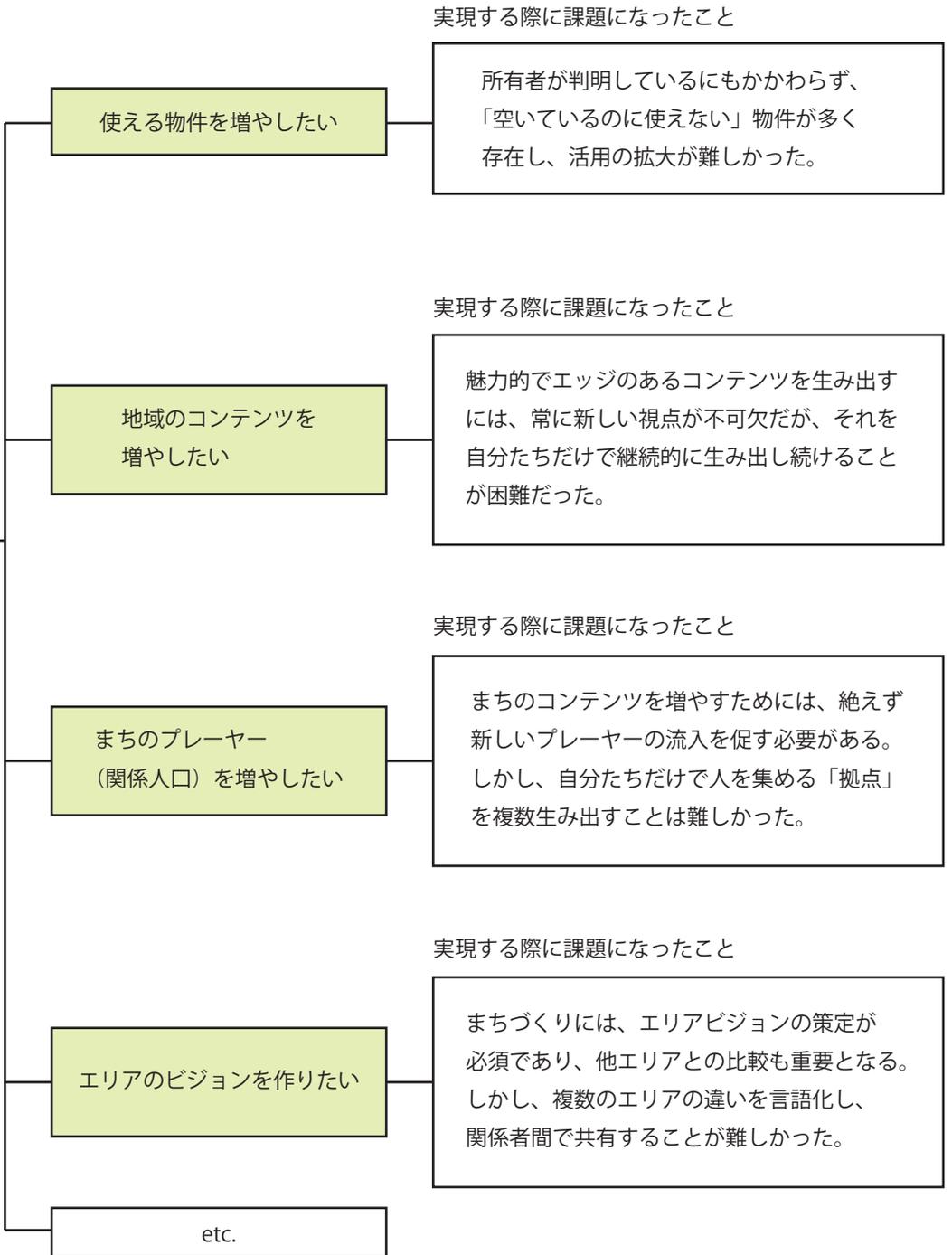
定義したエリア内で実際に利用  
可能な物件をピックアップする  
→空き家調査などの実施

エリアの課題と照らしながら、  
その物件のコンテンツを検討する  
→guesthouseMARUYAを計画

コンテンツを小さく稼働させ  
ながら、関わる人を増やす  
→DIYワークショップを毎週実施

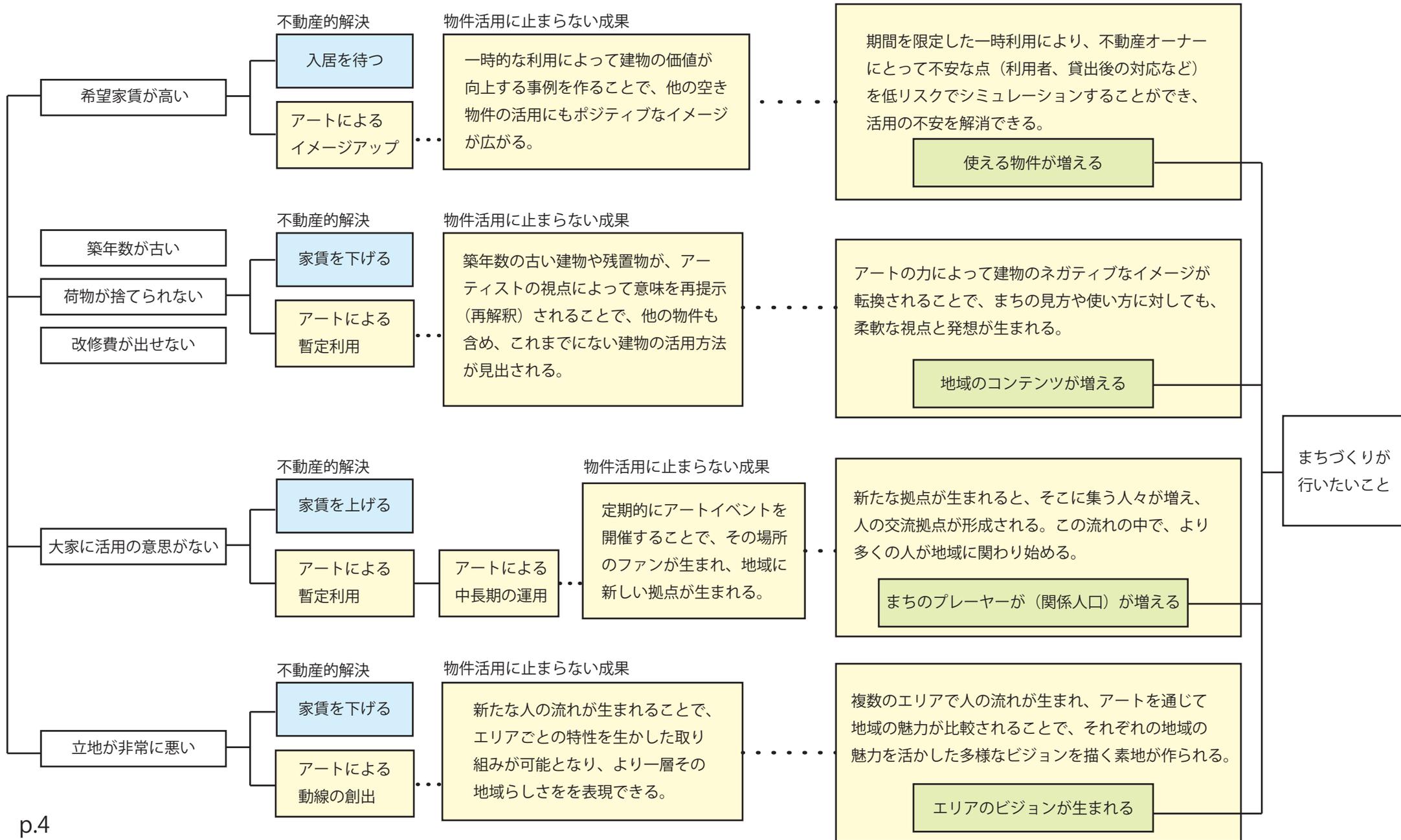
具体的な動きを見せながら、  
エリアのビジョンを描く  
→現在実施中

地域活性のために  
まちづくり事業者が  
行いたいこと



アートによる空き家活用とまちづくりとしての可能性  
(熱海市の場合)

# アートで空き家を活用することで、まちづくりでやりたいことも実現が出来る



アートによる空き家活用とまちづくりとしての可能性

# アートで空き家を活用することで、まちづくりでやりたいことも実現が出来る

